

Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Validity of Letter C Deed of Sale and Purchase Issued By Land Deed Officials

Glenn Daniel Basuki, Mia Hadiati

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia
glennndanielb@gmail.com

Abstract

This study seeks to investigate and acquire insights regarding the legal validity of the sale and purchase deed associated with Letter C and the impact of land erosion on land rights owners. The foundation of this research stems from the transaction involving the deed of sale and purchase of Letter C, carried out by the Land Deed Official, who overlooked the measurement of the Letter C land when transferring rights from one person to another. The significance of this research lies in addressing the issues that arise in various places in the archipelago are increasingly complex and increasingly varied, especially regarding the ownership of land rights with Letter C status, which do not have legal certainty over their ownership rights. This research employs the Normative Juridical approach, which analyzes literature documents and related regulations while emphasizing the duties and permits of PPAT, so that it will provide the right answers regarding land rights problems and literacy to the community regarding land rights ownership. The results of this study explain that Letter C land sale and purchase transactions that are not accompanied by measurements and are not immediately certified have the potential to cause disputes and difficulties in proving land rights because there are legal loopholes, so owners must confirm the validity of ownership of land rights. The novelty of this research lies in the analysis of cases that occurred in Bogor Regency, illustrating the consequences of the incident, so that it can provide a solution so that the Letter C land that is still circulating in the community can immediately change its land rights status to provide security in land ownership.

Keywords: Law; Land Deed Officials, Land Rights; Letter C

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menggali serta mendapatkan pengetahuan tentang keabsahan akta jual beli Letter C serta dampak dari terkikisnya tanah bagi pemilik hak atas tanah. Dasar penelitian ini berasal dari transaksi akta jual Beli Letter C yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa memperhatikan pengukuran tanah Letter C yang dialihkan haknya dari satu individu ke individu lainnya. Urgensi dari penelitian ini adalah permasalahan yang terjadi diberbagai tempat di Nusantara semakin kompleks dan semakin variatif khususnya tentang kepemilikan hak atas tanah yang berstatus Letter C yang tidak mendapatkan kepastian hukum atas hak kepemilikannya. Penelitian ini menerapkan metode Yuridis Normatif dengan menganalisis dokumen literatur dan peraturan yang relevan serta memperjelas tugas dan kewenangan PPAT, sehingga penelitian ini akan memberikan jawaban yang tepat mengenai permasalahan hak atas tanah serta meningkatkan literasi terkait kepemilikan hak atas tanah kepada masyarakat. Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa kegiatan jual beli tanah Letter C yang tidak disertai pengukuran dan tidak segera disertifikatkan berpotensi menyebabkan sengketa serta kesulitan pembuktian hak atas tanah karena terdapat celah hukum, sehingga pemilik harus mempertegas validitas kepemilikan hak atas tanah. Kebaruan dalam penelitian ini dijelaskan dalam analisis dari kasus yang terjadi di Kabupaten Bogor yang menjabarkan dampak dari peristiwa tersebut, sehingga dapat memberikan solusi agar tanah Letter C yang masih beredar dalam masyarakat segera diubah status hak atas tanahnya untuk memberikan keamanan dalam kepemilikan tanah.

Kata kunci: Hak atas Tanah; Letter C; Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 atau PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang ditunjuk dalam menangani kebutuhan dan memberikan pelayanan kepada publik khususnya dalam pembuatan akta yang merupakan produk hukum berupa akta autentik terkait pengalihan hak atas tanah.¹ Akta autentik adalah dokumen resmi yang disusun oleh pejabat yang diberi kewenangan atau disahkan dengan kehadiran pejabat tersebut sesuai dengan peraturan. Akta dari yang diterbitkan PPAT mempunyai validitas penuh untuk pembuktian hukum dan dapat dijadikan bukti kuat dalam suatu perkara hukum.² Penyusunan akta autentik merupakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan guna memastikan kepastian hukum dan memberikan jaminan perlindungan hukum.³

Tugas PPAT bukan hanya membuat dokumen perjanjian peralihan antara para pihak yang terlibat dalam suatu kesepakatan namun PPAT adalah pihak yang menjamin dan memastikan agar setiap pihak yang berpartisipasi melakukan kesepakatan yang benar dan memahami risiko serta manfaat dari kesepakatan tersebut.⁴ Selain itu, tugas PPAT tidak terbatas pada penyusunan akta, tetapi juga mencakup verifikasi legalitas dokumen, memastikan transaksi sesuai dengan ketentuan hukum agraria, serta menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi.⁵ Salim HS berpendapat bahwa PPAT berperan dalam mencegah terjadinya sengketa tanah dengan memastikan seluruh dokumen dan syarat yang dibutuhkan telah memenuhi standar hukum sebelum proses pembuatan akta.⁶ PPAT membuat berbagai akta namun terdapat satu akta yang umum yang berasal dari transaksi dalam masyarakat untuk transaksi pengalihan hak atas tanah yaitu Akta Jual Beli atau disebut AJB.

AJB merupakan dokumen hukum yang menjadi bukti sah atas pengalihan hak kepemilikan tanah dari pemilik sebelumnya kepada pemilik baru, yang diwujudkan melalui pembuatan sebuah AJB oleh PPAT yang menandakan beralihnya hak atas tanah. Sudikno menyatakan AJB adalah dokumen resmi yang memiliki keabsahan hukum dan berperan sebagai dokumen pembuktian dalam proses jual beli tanah maupun properti yang disusun

¹Boedi Harsono, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajawali Pers, 2019)

² Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan PPAT*, (Jakarta: Prenada Media, 2020)

³ Eddy Pelupessy, Y.D.W Susi Irianti, Dahliana Ketaren, Daniel Tanati, James Yoseph Palenewen, "Penyuluhan Hukum Tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura," *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, Vol. 2, No. 12, (2024): 29-36

⁴ Akhmad Taufan Yogiarto, Arba, Aris Munandar, "Validity of the Sale and Purchase Deed Maybe by the Land Deed Official (PPAT) after the Seller Dies", *Journal of Law, Policy and Globalization*, Vol.112 Tahun 2021

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986)

⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012)

oleh pejabat yang berwenang.⁷ Dalam AJB, PPAT harus menyebutkan secara jelas jenis surat tanah apa yang dialihkan. Salah satu tanah yang dialihkan adalah tanah *Letter C*.

Tanah *Letter C* berasal dari istilah yang merujuk pada tanah yang belum memiliki sertifikat resmi dari kantor pertanahan dan masih tercatat dalam buku tanah desa. *Letter C* merupakan kepemilikan tanah yang berasal dari surat yang ditulis dan disetujui oleh perangkat desa dan kepala desa setempat serta diarsip di dalam kantor desa atau kelurahan. Kepemilikan *Letter C* dapat dialihkan berdasarkan AJB atau akta hibah yang merupakan produk PPAT. Status kepemilikannya didasarkan pada dokumen administrasi desa, seperti petok D atau girik, yang mencatat hak kepemilikan tanah seseorang sebelum dilakukan proses sertifikasi. Yahya Harahap menyatakan *Letter C* merujuk pada tanah yang secara hukum masih tergolong sebagai tanah adat, dengan bukti kepemilikan yang berasal dari pencatatan di tingkat desa dan belum memperoleh sertiikat resmi.⁸

Dalam praktiknya masih terdapat transaksi jual beli tanah *Letter C* yang peralihan hak atas tanahnya diterangkan dalam sebuah AJB yang dibuat oleh PPAT namun pengukuran atas tanah yang harusnya dilakukan terlebih dahulu tidak dilakukan karena PPAT langsung menuliskan dalam AJB luas tanah yang ada di *Letter C*. Penelitian ini penting dilakukan mengingat masih maraknya jual beli tanah dengan status *Letter C* yang tidak melalui prosedur PPAT, sehingga berisiko menimbulkan konflik agraria dan menciptakan ketidakpastian hukum. Pentingnya peran PPAT dalam memastikan keabsahan hak kepemilikan tanah dalam AJB sudah dibahas pada beberapa penelitian sebelumnya.

Misalnya Kilimanjaro yang menerangkan bahwa jual beli tanah yang didasarkan pada bukti kepemilikan berupa kutipan buku *Letter C* dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum. Potensi sengketa kepemilikan dan batas tanah menjadi salah satu risiko utama, di samping hambatan dalam proses pendaftaran sertifikat tanah. Transaksi jual beli tanah dapat menghadapi kendala administratif, termasuk kewajiban pajak dan aspek fiskal yang tidak jelas. Ketidakpastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dapat menyebabkan tuntutan ganti rugi atau pembatalan transaksi. Kesulitan dalam pengukuran dan validasi tanah serta tantangan dalam memperoleh izin pembangunan semakin memperlemah kekuatan pembuktian kepemilikan tanah tersebut.⁹

Putri dalam penelitiannya menjelaskan, apabila PPAT menjalankan pekerjaannya sesuai syarat dan ketentuan yang tercantum dalam peraturan yang berlaku, maka PPAT tidak dikenai tuntutan hukum atau diminta untuk bertanggung jawab. Tanggung jawab PPAT meliputi pemenuhan hak dan kewajiban dari para pihak, baik penjual maupun pembeli, sejak dibuatnya AJB. Selain itu, PPAT juga memiliki kewajiban untuk mengawasi proses pendaftaran hak atas tanah hingga sertifikat tanah diterbitkan, sesuai dengan

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2009)

⁸ Yahya Harahap, *Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pembangunan* (Jakarta: Pustaka Kartini, 2015)

⁹ HR Kilimanjaro, "Kepastian Hukum Kutipan Buku *Letter C* Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah", *Dinamika*, Vol. 31 No. 1 Tahun 2025, 11172-11204

kesepakatan awal. Keberhasilan proses ini ditandai dengan tidak adanya gugatan dari pihak-pihak terkait.¹⁰

Terkait tanggung jawab PPAT Meisya menuliskan bahwa sertifikat berperan sebagai bukti kepemilikan tanah yang telah terdaftar dengan persetujuan PPAT yang berwenang, dimana PPAT berperan dalam menyusun akta asli sebagai dasar hukum peralihan tanah. Dalam penyusunan akta, PPAT harus memperhatikan setiap aspek yang terlibat guna memastikan keabsahan dokumen, meskipun dalam praktiknya PPAT dapat melakukan kesalahan atau terjadi ketidaksesuaian dalam proses pembuatan akta, PPAT tetap memiliki tanggung jawab hukum. Jika terbukti melakukan kesalahan, baik disengaja maupun tidak, maka PPAT dapat dikenai sanksi hukum sesuai dengan tingkat ketidakakuratan atau kesalahan dalam akta yang dibuatnya. Namun, jika kesalahan berasal dari pihak lain yang terlibat dalam transaksi, maka tanggung jawab tersebut tidak dapat dibebankan kepada PPAT.¹¹

Namun, hingga kini belum terdapat penelitian yang secara khusus membahas keabsahan AJB atas tanah *Letter C* dalam praktik PPAT tanpa disertai pengukuran formal, serta implikasinya terhadap kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Keunikan penelitian ini juga dibandingkan dengan penelitian lainnya terletak pada hal yang lebih memfokuskan kepada pemahaman bagi masyarakat terkait peralihan hak atas tanah dengan status *Letter C* yang sangat riskan dan memiliki celah hukum sehingga perlu dikaji dan memberikan pemahaman baru bagi para pemilik hak atas tanah. Perbedaan suatu penelitian dengan penelitian lainnya dapat dilihat dari tujuan yang ingin dicapai, selain itu, cakupan penelitian juga bisa menjadi faktor pembeda, terutama jika penelitian ini menyoroti aspek tertentu yang belum dikaji dalam penelitian sebelumnya.¹²

Tujuan dari penelitian ini untuk menggali serta mendapatkan pengetahuan tentang keabsahan akta jual beli *Letter C* serta dampak dari terkikisnya tanah bagi pemilik hak atas tanah khususnya *Letter C*. Diharapkan bahwa temuan penelitian ini dapat memberikan pemahaman dan alternatif solusi untuk permasalahan yang timbul dalam masyarakat khususnya terkait peralihan hak atas tanah, serta memberikan pemahaman untuk mencegah terjadinya kasus serupa.

2. METODE

Metode ilmiah merupakan cara dalam suatu penelitian untuk membawa kepada sebuah pengetahuan. Dalam konteks ini penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yang berarti sebuah kegiatan ilmiah yang diawali dengan metode dan suatu teori tertentu

¹⁰ Sonya Putri Octavia, "Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *Notarius* Vol.14 No. 2 Tahun 2021, 757-768

¹¹ Meisya Adistia, Pertanggungjawaban Pejabat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli, *Unes Law Review*, Vol.6 No. 3 Tahun 2024, 8015-8025

¹² J.W. Creswell, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, 4th ed., (Thousand Oaks: Sage, 2014)

untuk mempelajari serta menganalisis gejala hukum. Penelitian hukum ini menerapkan metode yuridis normatif, yang berarti metode penelitian yang dilakukan dengan menganalisis data yang bersumber dari literatur, yang disebut studi penelitian kepustakaan.

Pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan penelitian yang menekankan pada studi hukum berdasarkan norma tertulis yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan, dan prinsip hukum yang berlaku. Tujuan dari metode adalah untuk menganalisis penerapan aturan hukum diterapkan dalam suatu kasus atau sistem tertentu. Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menelaah hukum sebagai suatu sistem normatif dengan mengacu pada sumber hukum utama, seperti peraturan perundang-undangan, serta sumber hukum pendukung, seperti doktrin dan literatur hukum.¹³ Pendapat lain dikemukakan oleh Johnny Ibrahim yang menyatakan bahwa metode ini berlandaskan pada kajian kepustakaan untuk memahami aturan hukum yang berlaku serta bagaimana aturan tersebut diinterpretasikan dan diterapkan dalam praktik.¹⁴ Penelitian ini berfokus pada studi terhadap peraturan perundang-undangan serta literatur hukum guna memahami norma yang berlaku dalam sistem hukum.¹⁵ Dalam penerapannya, metode yuridis normatif sering digunakan untuk meneliti konsep hukum, asas hukum, dan sistem hukum guna memberikan solusi terhadap permasalahan hukum yang muncul di masyarakat, sehingga penelitian ini lebih berorientasi pada analisis teks hukum daripada aspek empiris yang melibatkan data lapangan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Maria SW Sumardjono menyatakan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan perlindungan hukum bagi setiap individu yang ambil bagian dalam transaksi peralihan tanah. Tugas ini mencakup validasi dokumen yang digunakan serta menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah.¹⁶ Perlindungan hukum merupakan cerminan fungsi hukum, yakni memberikan jaminan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan.¹⁷ Secara preventif perlindungan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah oleh PPAT dapat diwujudkan melalui penerapan prinsip kehati-hatian, kecermatan, serta menjunjung integritas dan profesionalisme dalam pelaksanaan tugasnya.¹⁸

PPAT bertugas membantu masyarakat dalam proses pengalihan hak atas tanah dengan menyusun berbagai akta sesuai dengan kewenangan dan kapasitas yang dimilikinya. PPAT ditunjuk berdasarkan kedudukannya atau karena jabatannya untuk melaksanakan tugas dan

¹³ *Ibid*, Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*

¹⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006)

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017)

¹⁶ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2013)

¹⁷ Muhammad Rafiq Utama, "Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Aktaperalihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Jurnal Grondwet* Vol. 3 No. 2 (2024): 72-83

¹⁸ Meridiana Citasari, Nafsiatun, Uti Asikin, "Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Mengalami Tumpang Tindih, *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, Vol 2, No 2, (2024): 150 - 174

kewenangannya, terutama di wilayah yang dinilai masih kekurangan jumlah PPAT.¹⁹ PPAT wajib tunduk dengan kode etik dalam mengemban tugas dan profesinya seperti yang dinyatakan dalam Kode Etik PPAT. Kode etik profesi berperan dalam mengarahkan PPAT untuk menjalankan tugasnya secara adil, jujur, dan bertanggung jawab guna menghindari penyalahgunaan kewenangan.²⁰ PPAT berkewajiban untuk mempertimbangkan, meneliti, dan memeriksa seluruh dokumen yang diserahkan oleh para pihak yang menghadap.²¹ PPAT merupakan perpanjangan tangan dari negara untuk membuat serta menjadi penanggung jawab dari setiap dokumen pengalihan tanah. Setiap dokumen yang dibuat oleh PPAT merupakan dokumen resmi yang memiliki legalitas dan dapat dipertanggungjawabkan. Kode Etik PPAT merupakan kitab pedoman yang menjadi acuan bagi PPAT untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.

PPAT memiliki peran yang pokok dalam jual beli tanah dan peralihan tanah bagi masyarakat. Menurut Wirjono Prodjodikoro, kesepakatan dalam hukum perjanjian merupakan unsur yang mencerminkan adanya kesepahaman antara para pihak dalam menentukan hak serta kewajiban yang mengikat dalam suatu hubungan hukum.²² Berdasarkan KUH Perdata, kesepakatan merupakan salah satu hal yang disyaratkan dan menjadi poin penting dalam sebuah perjanjian, dalam hal ini perjanjian jual beli. Kesepakatan tersebut menjadi akar dari terbitnya AJB. AJB tergolong sebagai akta *partij* atau akta pihak (*partij akten*), yaitu akta yang merepresentasikan adanya kesepakatan antara pihak-pihak untuk mengikatkan diri, sehingga memungkinkan untuk transaksi jual beli yang sah atas objek kebendaan yang dimaksud.²³ Sertipikat atau surat tanah adalah bukti kepemilikan hak dan merupakan bukti terkait kepastian hukum hak atas tanah dari pemiliknya, sehingga jika ada suatu ketidakpastian yang muncul bagi pemilik dari sertipikat atau surat tanah maka PPAT yang menjadi perantara dari peralihan sertipikat atau surat tanah memiliki tanggung jawab terhadap proses tersebut.²⁴

Salah satu tahapan yang dilakukan dalam proses peralihan hak atas tanah adalah pengecekan sertipikat, pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT dengan mencocokkan dokumen kepemilikan tanah yang tercatat dalam sertipikat dengan kondisi sebenarnya di

¹⁹ Luh Putu Marchiella Andia Risty, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto, "Tinjauan Yuridis Terhadap Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Jurnal Komunitas Yustisia* Vol. 6, No. 1 (2023): 294-305

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2010)

²¹ Emha Ainun Rizal, "Tanggung Jawab Ppat Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapannya," *Officium NotariumI*, Vol. 2 No. 2 (2022): 354-362

²² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Balai Pustaka, 1981)

²³ Rizki Fajar Krismatri, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018)," *Indonesian Notary* Vol. 4 No. 1 (2022): 630-647

²⁴ Sudarmanto Kukuh, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsia, "Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 310-19, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6400>.

Kantor Pertanahan setempat yang bertujuan untuk memberikan kepastian legalitas atas bukti kepemilikan tanah tersebut. PPAT wajib memastikan dokumen yang dialihkan haknya tidak melanggar suatu aturan tertentu dan secara administrasi sudah lengkap sesuai aturan yang berlaku. Keabsahan akta PPAT merupakan tanggung jawab PPAT, lebih spesifik PPAT memiliki tanggung jawab baik secara moral maupun yuridis. Meskipun dokumen yang diberikan setiap pihak sudah benar, jika terdapat kesalahan dalam prosedur penerbitan AJB tanggung jawab hukum tetap berada pada PPAT.²⁵

Tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan tugasnya muncul sebagai akibat dari adanya hubungan antara kewajiban dan kewenangan yang dimilikinya.²⁶ Banyak kasus di Indonesia yang mengalami kendala saat akan ditransaksikan salah satunya adanya perubahan regulasi dan kebijakan yang tidak semua masyarakat mengetahui, karena ketidaksempurnaan dalam penyampaian perubahan regulasi pertanahan sering kali menimbulkan kebingungan di kalangan masyarakat. Hal ini dapat berdampak pada terhambatnya proses peralihan hak atas tanah, bahkan dalam beberapa kasus dapat menyebabkan pembatalan transaksi.²⁷ Kendala lain yang timbul dalam proses peralihan tanah adalah kewajiban perpajakan yang wajib diproses oleh para pihak. Salah satu tanggung jawab PPAT dalam penerbitan sertifikat adalah menyertakan bukti berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dibayarkan oleh wajib pajak.²⁸ Jika kewajiban pajak tersebut belum dibayar oleh pihak yang terlibat, maka PPAT tidak dapat melanjutkan proses pengalihan tanah secara hukum.²⁹ Setelah hasil dari pengecekan sertipikat tersebut terbit, maka PPAT berhak memutuskan apakah peralihan tanah tersebut bisa dilanjutkan atau lebih baik tidak dilanjutkan. Proses verifikasi sertipikat diperlukan dalam setiap transaksi tanah guna memastikan keabsahan dokumen, menghindari potensi sengketa, serta mengetahui apakah tanah tersebut sedang dalam status kepemilikan yang tidak bermasalah.³⁰ Misalnya terjadi hasil pengecekan sertipikat yang tidak sesuai, PPAT dapat melindungi para pihak dari masalah dikemudian hari. Perlindungan tersebut sangat penting dalam keamanan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Secara normatif, kepastian hukum berarti adanya undang-undang dan peraturan yang disusun dan diumumkan secara jelas dan tegas.³¹ Peran

²⁵Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman, Bakhtiar Tijjang, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Litigasi Amsir* Vol. 9 No. 1 (2021): 34-40

²⁶Amalia Sholikhah, Sulastriyono, "Tanggung Jawab PPAT Penerima Protokol Terhadap Akta PPAT Pemberi Protokol Yang Digugat Di Pengadilan," *Jurnal Hukum Tora: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, Vol. 8 No. 3, (2022): 329-340

²⁷ Muchsan, *Perlindungan Hukum terhadap Hak-Hak Keperdataan Masyarakat*, (Yogyakarta: Liberty, 2003)

²⁸ Muhammad Arif Prasetyo, "Urgensi Ppat Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Tinjauan Yuridis," *Jurnal Hukum Bisnis Islam* Vol, 13, No 02, (2023): 266-284.

²⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Tanah dalam Perspektif Perkembangan*, (Yogyakarta: Liberty, 2000)

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria* (Jakarta: Djambatan, 2005)

³¹ Eghy Saskia Adha, Ana Silviana, "Keabsahan Akta PPAT yang Memberikan Penomoran Akta Sebelum Melakukan Pengecekan Sertipikat," *NOTARIUS* Vol. 17 No. 2 (2024): 1014-1031

PPAT tidak hanya secara administratif membuat akta tapi juga memiliki tanggung jawab moral dalam melindungi para pihak yang bersepakat.

Penelitian ini membahas kasus yang terjadi di Kabupaten Bogor yang tertuang dalam Putusan Nomor 96/XXX/2021/PN.CBI yang menyebutkan AJB yang diterbitkan oleh PPAT tidak menjamin kepastian secara hukum bagi pihak yang terlibat. Awalnya penggugat dengan inisial SD menggugat Ny. K, dan para Tergugat lainnya (7 orang) sebagai para tergugat karena merasa tanah yang dimiliki penggugat disalahgunakan dan diperjual belikan oleh para tergugat, faktanya tanah milik penggugat sudah musnah karena terkikis air sungai dan sudah tidak ada lagi. Identitas Tanah *Letter C* yang dibeli penggugat tidak dilakukan pengukuran tanah oleh Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Bogor sehingga memberikan informasi yang tidak jelas dan menjadi alat bukti yang dibantah oleh tergugat. Hakim pada putusan tersebut menimbang objek hukum yaitu tanah *Letter C* milik penggugat hanya dibuktikan dengan screenshot dari aplikasi Sentuh Tanahku Foto Lokasi Bidang tanpa pengukuran langsung dari Kantor Pertanahan dan menimbang sertifikat yang dimiliki oleh tergugat adalah bukti kuat yang memuat data fisik dan data yuridis. Hakim menyatakan tidak adanya kepastian hukum karena ketidakjelasan luas area tanah *Letter C* tersebut sehingga gugatan menjadi *obscuur libel* atau gugatan buram atau tidak jelas, padahal tanah tersebut telah dilakukan jual beli dan dituangkan dalam akta. Akta PPAT tersebut seharusnya memberikan kepastian hukum kepada para pihak serta dalam melaksanakan tugasnya.

Terkait kronologi lebih jelasnya, Kementerian ATR/BPN telah menerima surat dari Sdr. SD terkait dugaan mafia tanah di Kabupaten Bogor. Secara garis besar, kasus yang disampaikan berawal dari Maret tahun 2000, terdapat AJB antara Penjual dan SD yang merupakan Pembeli, atas sebidang tanah seluas ± 3.000 m², lalu pada bulan Mei 2002, terdapat keterangan dari Kepala Desa Ciangsana yang pada intinya menerangkan bahwa pihak Penjual saat itu adalah benar selaku penggarap sebidang tanah dengan luas sekitar ± 6.000 m², telah ada sejak tahun 1985. Pada bulan yang sama, terdapat akta oper hak antara ahli waris dari penjual dengan SD terkait sebidang tanah seluas ± 6.000 m², lalu satu tahun kemudian tahun 2003, terbit SHM No. 2169/Ciangsana atas nama SD, seluas 1.795 m² yang disertai surat ukur. Dilanjutkan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2180/Ciangsana atas nama SD, seluas 3.000 m² yang disertai surat ukur, dengan dasar penerbitan adalah akta jual beli tahun 2000. Di sisi lain, pada Januari 2019 terbit Keputusan Kepala Kantah Kabupaten Bogor yang memberikan Hak Milik atas bidang tanah yang diklaim sebagai milik SD seluas 3.000 m², atas nama Ny. K, dan para Tergugat lainnya, terletak, yang dicatitkan ke dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 9670/Ciangsana. Atas dasar tersebut, pihak SD selaku penggugat dan Ny. K, selaku serta Para Tergugat lainnya kemudian berperkara di persidangan dalam perkara di Pengadilan Negeri Cibinong, namun hasil dari putusan tersebut menyatakan gugatan tersebut “tidak dapat diterima” (*niet*

ontvankelijke verklaard) dengan alasan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) yang disebabkan karena Penggugat salah menetapkan objek gugatan (*error in objecto*), karena Majelis Hakim menilai letak objek yang dimaksud oleh Penggugat dan para Tergugat dalam dua sertifikat tersebut berada di lokasi yang berbeda. Suatu gugatan dapat dianggap *obscuur libel* jika terdapat ketidakjelasan dalam penyusunan petitum (tuntutan) dan posita (alasan gugatan). Jika dasar hukum yang digunakan tidak selaras dengan tuntutan yang diajukan, gugatan tersebut bisa dinilai kabur, sehingga hakim berwenang untuk menolaknya tanpa perlu melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara.³² Dalam prosedur formil PPAT berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, pembuatan AJB memang seharusnya didahului dengan pengukuran untuk memastikan kesesuaian bidang tanah. Jika prosedur ini tidak dilakukan, keabsahan AJB memang dapat dipertanyakan, tetapi perlu pembuktian yang kuat dalam gugatan, bukan sekadar asumsi. Dalam prosedur perdata biasa, setiap peristiwa hukum harus dibuktikan berdasarkan *asas actor sequitur onus probandi* (yang mendalilkan, harus membuktikan). Tahap pemeriksaan alat bukti merupakan tahapan yang paling penting dan menjadi pusat perhatian bagi hakim dalam proses persidangan, karena berfungsi untuk mempermudah hakim dalam mengambil keputusan di pengadilan.³³ Gugatan yang hanya menuduh tanpa membuktikan pengukuran yang salah atau ketiadaan prosedur formal secara rinci akan dianggap cacat formil, sehingga wajar apabila gugatan dinyatakan *obscuur libel*.

Berdasarkan penelusuran data di Kementerian ATR/BPN, salah satu penyebab gugatan Penggugat SD tidak dapat diterima karena perbedaan lokasi antar sertifikat, adalah hal yang benar, karena dari data ukur di BPN. Sedangkan dalam klaim yang diajukan SD, Penggugat merasa menjadi pemilik dari seluruh bidang tanah di lokasi tersebut. Dalam gugatan tersebut dituliskan bahwa tanah yang dimiliki penggugat yang berupa tanah “kohir” atau disebut tanah *Letter C* yang belum menjadi sertifikat serta belum memiliki identitas tanah secara lengkap, khususnya terkait denah dan batasan yang menuliskan secara rinci dalam surat tanah *Letter C* tersebut. Selain surat desa yang dijadikan dasar kepemilikan oleh penggugat dengan menjadi rujukan pembuatan Sertifikat, PPAT juga mengesahkan AJB untuk tanah yang merupakan tanah kohir dan menjadikannya sebagai dasar kepemilikan tanah atas nama penggugat. Terkait kasus ini, dapat dianalisis berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, yang telah mengalami perubahan melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, menyatakan bahwa format akta yang digunakan dalam proses pembuatan akta, harus mengikuti ketentuan dalam lampiran peraturan ini. Sementara itu, Pasal 95 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa akta yang disusun oleh PPAT yang bertujuan sebagai dasar untuk

³² Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: Mandar Maju, 1993)

³³ Bella Kharisma, I Gede Agus Kurniawan, “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan,” *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 11 No. 2 (2022): 320-334

pemeliharaan data pendaftaran tanah. Akta yang dihasilkan bukan merupakan dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran hak untuk pertama kali.

Adapun pada Pasal 96 juga tidak menyebutkan akta oper hak sebagai jenis akta yang disusun oleh PPAT dan dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data tanah, sehingga tidak terdapat ketentuan yang mengatur akta oper hak sebagai dasar hukum dalam penerbitan sertifikat kepemilikan. Akta oper hak menurut Subekti dalam hukum perdata, proses pengalihan hak harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku serta didukung oleh dokumen resmi, seperti akta notaris, agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat.³⁴ Dalam pengalihan hak yang membutuhkan akta autentik, Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab untuk menyusun akta oper hak guna menjamin keabsahan serta kekuatan hukum dokumen tersebut.³⁵ Ketentuan dalam Pasal 60 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dokumen tertulis yang dapat digunakan untuk mendaftarkan hak lama dianggap lengkap jika pemohon dapat menunjukkan kepada Panitia Ajudikasi sebuah akta pengalihan hak atas tanah yang disusun oleh PPAT. Dalam keterangan pada akta tersebut harus mencantumkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar secara resmi serta dilengkapi dengan dokumen pendukung yang menjelaskan dasar peralihan haknya.³⁶ Selain itu, jika surat-surat kepemilikan tanah tidak lengkap atau bahkan hilang sama sekali, hak atas tanah masih bisa dibuktikan dengancara lain. Pemohon perlu melampirkan bukti-bukti yang ada bersama dengan surat pernyataan diri dan keterangan dari setidaknya dua saksi mata yang merupakan warga sekitar lokasi tanah.³⁷

Pada prinsipnya akta oper hak berfungsi sebagai dokumen tertulis yang dapat dijadikan bukti dalam proses pendaftaran. hak yang bukti kepemilikannya tidak lengkap atau bahkan tidak tersedia, yaitu hanya dengan surat keterangan Kepala Desa Ciangsana. Namun, dengan syarat bahwa bidang tanah tersebut belum dibukukan serta tidak disertai dengan alas hak lainnya, dan/atau dapat dibuktikan melalui bukti tambahan yang disertai dengan pernyataan pihak yang bersangkutan serta keterangan yang dapat diandalkan dari setidaknya 2 (dua) orang saksi yang berasal dari masyarakat sekitar. Akta oper hak adalah dokumen hukum yang digunakan untuk mengalihkan hak atas suatu aset atau properti dari satu pihak ke pihak lain. Walaupun pendaftaran tanah telah ditetapkan sebagai langkah untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah, pada praktiknya implementasi di lapangan masih belum sepenuhnya terwujud.³⁸

³⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2008)

³⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015)

³⁶ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 60

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Ni Kadek Wina Surya Adiyanti, Ida Bagus Anggapurana Pidada, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik," *Student Research Journal*, Vol.2, No.4 (2024): 382-396

Dalam permasalahan SD, akta oper hak yang dilampirkan tidak menunjukkan tanda tangan para pihak dan saksi dari lingkungan masyarakat, karena salinan akta oper hak yang dilampirkan hanya berupa salinan minuta, sehingga belum dapat memenuhi unsur alas hak pendaftaran sebagaimana berdasarkan Pasal 60 ayat (3), sedangkan menurut Pasal 60 ayat (2) huruf h, akta oper hak dapat digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan hak atas sebidang tanah, selama tanah tersebut belum tercatat dalam buku tanah dan disertai dengan dokumen alas hak yang telah dialihkan. Namun, jika sebagian bidang tanah tersebut telah dibukukan melalui penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 9670/Ciangsana atas nama Ny. K dan telah dialihkan kepada pihak lain, maka akta oper hak atas nama SD sudah tidak dapat dijadikan sebagai bukti tertulis dalam proses pendaftaran hak atas tanah cara bagi masyarakat yang masih memegang surat adat sebagaimana disebutkan sebelumnya untuk mendaftarkan hak atas tanah menjadi sertipikat melalui mekanisme pengakuan hak. Pengakuan hak adalah permohonan yang dibuat masyarakat yang ingin memperoleh hak atas tanah berdasarkan surat adat yang diakui kepala desa atau lurah setempat. Pengakuan hak atas tanah memiliki peran esensial dalam hukum agraria. Tanpa adanya pengakuan yang sah, pemilik tanah berisiko kehilangan haknya akibat tuntutan dari pihak lain atau kebijakan pemerintah dalam rangka reforma agraria.³⁹

Jaminan kepastian hukum menjadi aspek mendasar dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah di Indonesia karena tanah merupakan aset bernilai tinggi dan sering kali menjadi diperjualbelikan.⁴⁰ Terdapat aturan yang mengakomodir kepada setiap pemegang hak atas tanah yang mendaftarkan sertipikat namun belum memiliki hasil ukur terhadap bidang tanah yang dimohonkan hak, dimana pada saat itu BPN dimungkinkan menerbitkan sertipikat hak sementara dan pihak pemegang hak atas tanah memiliki kewajiban untuk dikemudian hari melakukan permohonan pengukuran bidang tanah. Pasal 17 PP 10 Tahun 1961 (berlaku pada saat penggugat menerima tanah), sehingga dalam hal ini PPAT sah secara hukum menerbitkan akta jual beli atas tanah *Letter C* meskipun *Letter C* tersebut belum dilakukan pengukuran bidang tanah berdasarkan syarat sahnya perjanjian 1320 KUHPdt, surat *Letter C* itu sah.

SD sebagai pembeli tanah juga memiliki hak yang valid atas kepemilikan *Letter C* tersebut selain karena proses jual beli dengan PPAT yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Proses tersebut tidak mengandung cacat hukum karena SD memperoleh, membeli, dan menguasai secara sah terhadap objek jual beli, serta berhak memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli yang memiliki iktikad baik. Penyimpangan dalam proses pembuatan Akta PPAT menimbulkan konsekuensi hukum yang memengaruhi kedudukan

³⁹ Sutarjo Sigit, *Hukum Agraria: Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1997)

⁴⁰ Rilda Shofianingrum, Maman Sudirman, *Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*, *Jurnal USM Law* Vol 7 No 3 Tahun 2024

akta tersebut serta berpengaruh terhadap proses pembuktiannya.⁴¹ Selain itu, untuk pembelian tanah adat atau tanah yang belum terdaftar, transaksi wajib dilaksanakan secara terbuka dan tunai sesuai hukum adat serta disaksikan oleh kepala desa setempat. Pembeli juga diwajibkan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pengecekan terhadap objek tanah yang akan diperjualbelikan. Secara yuridis, apabila status tanah hanya didukung oleh dokumen selain sertipikat sebagai bukti kepemilikan, maka legalitas dokumen tersebut dianggap lemah.⁴²

PPAT wajib memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat supaya masyarakat dapat memahami haknya di Indonesia serta memastikan akta yang diterbitkannya tetap berpedoman sesuai peraturan yang berlaku.⁴³ PPAT memberikan pelayanan jasa bagi masyarakat sebagai klien yang membutuhkan jasa peralihan sertipikat tanah sehingga hak yang dimiliki kliennya tersebut dapat dilindungi serta tidak terjadi masalah dimasa yang akan datang, sehingga proses pendaftaran tanah dapat berjalan hingga selesai tanpa menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Secara hukum akta autentik yang sah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, karena memuat bukti yang valid dan dapat dipercaya.⁴⁴ PPAT diharapkan dapat terus meningkatkan kompetensi profesional, memperkuat mekanisme pengawasan, mengintensifkan kegiatan sosialisasi kepada masyarakat, serta mempertegas penegakan hukum guna mengatasi berbagai permasalahan terkait peralihan hak atas tanah, sehingga tercipta transparansi dan perlindungan terhadap pihak-pihak yang bertransaksi.⁴⁵

Dalam kasus tersebut PPAT telah menyusun akta jual beli berdasarkan peraturan yang berlaku dan memperoleh persetujuan dari para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli sehingga proses pembuatannya telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Kesepakatan dari para pihak menjadi salah satu syarat sahnya perjanjian. AJB merupakan bagian dari kesepakatan para pihak untuk disahkannya suatu kesepakatan akta jual beli. Kesepakatan yang terjadi membuat akta tersebut sah dan PPAT yang membuat serta mengesahkannya melakukan tanggung jawabnya sehingga tidak menyalahi aturan apapun. PPAT telah melakukan AJB antara SD dan penjual dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 879/2000, tanggal 7 Maret 2000 dari pemilik tanah adat MT seluas 3000m2 (tiga

⁴¹ Yulia Syanu Citra Pertiwi, Fendi Setyawan, Firman Floranta Adonara, "Autentikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Mimbar Yustitia*, Vol. 5 No.2 (2021): 146-156

⁴² Diyah Ratnawati & Ahdiana Yuni Lesari, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Letter C Secara Dibawah Tangan Di Desa Depok, Kabupaten Kulon Progo", *Proceeding Legal Symposium: Politik Hukum Pasca Penetapan Perubahan Undang-Undang Omnibus Law*, Vol 1 Tahun 2023

⁴³ Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, "Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1–9, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>.

⁴⁴ Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, Ni Gusti Ketut Sri Astit, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 4, No. 3, (2023): 261-267

⁴⁵ Mira Sintya, "Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.Kn," *Jurnal Bevinding*, Vol. 1, No.10 (2024): 12-22

ribu meter persegi) dihadapan Notaris PPAT M yang berkantor di Ciawi, Bogor. AJB tersebut juga telah secara jelas menjelaskan batas-batas tanah. SD sebagai pemilik sertifikat telah memiliki, menguasai, dan mengambil manfaat atas tanah tersebut secara sah dan tanpa ada gangguan sejak tahun 2000. Akta jual beli tersebut sudah mendapatkan kesepakatan dari para pihak yaitu penjual atas nama MT dan SD sebagai pembeli sehingga kepemilikan *Letter C* menjadi sah dan PPAT sudah menjalankan tugas dan kewajibannya sebagai Pejabat yang membuat produk hukum atas peralihan tanah sesuai Kode Etik PPAT.

Gugatan yang diajukan oleh SD terkait kepemilikan tanah *Letter C* tidak dapat dianggap sebagai kesalahan PPAT. Hal ini dikarenakan peralihan tersebut telah dilaksanakan secara sah dan telah memenuhi ketentuan yang berlaku sejak awal proses pembuatan AJB. Selain itu, berkurangnya luas tanah yang menjadi objek perkara bukan akibat adanya sengketa atau perebutan tanah yang dilakukan oleh pihak tergugat lainnya. Sebaliknya, perubahan luas tanah tersebut terjadi secara alami seiring berjalannya waktu, di mana tanah tersebut mengalami pengikisan oleh air, yang dalam hukum pertanahan dikenal sebagai tanah musnah. PPAT telah menjalankan tugas sesuai hukum, namun tanah *Letter C* tanpa pengukuran menyulitkan pendaftaran. Kasus ini menunjukkan lemahnya posisi AJB atas tanah adat yang tidak diikuti dengan pendaftaran dan pengukuran yang sah.

4. PENUTUP

Dapat disimpulkan bahwa AJB atas tanah *Letter C* yang diterbitkan oleh PPAT memiliki aspek legalitas yang bergantung pada kelengkapan dokumen administratif yang dimiliki oleh pemilik tanah. Kasus diatas membawa pada Kesimpulan bahwa tanah *Letter C* bukanlah tanah yang telah memiliki sertifikat resmi dari BPN, melainkan hanya berdasarkan pencatatan administratif desa, seperti girik atau petok D. Meskipun AJB yang telah dibuat oleh PPAT, status kepemilikan tanah tersebut masih harus melalui proses sertifikasi agar memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat. Lebih lanjut, walaupun AJB yang dikeluarkan oleh PPAT memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti pengalihan hak, tanah yang berstatus *Letter C* tetap menghadapi risiko hukum karena belum terdaftar dalam sistem pertanahan nasional. Tanpa adanya proses balik nama dan sertifikasi di BPN, kepemilikan atas tanah *Letter C* masih dapat diperdebatkan dari segi hukum. Dalam rekomendasi serta kapasitasnya, penelitian ini menekankan pentingnya pemilik tanah *Letter C* untuk segera mengurus pendaftaran tanahnya agar memiliki status hukum yang sah dan mengurangi potensi sengketa di masa depan. Selain itu, kasus terkikisnya tanah seperti yang terjadi dalam studi kasus tersebut menunjukkan bahwa meskipun AJB telah dibuat, risiko kehilangan tanah secara fisik yang belum tersertifikasi berimplikasi pada kehilangan hak secara hukum. Kebaruan dari penelitian ini terlihat pada kajian konkret terhadap kasus di Kabupaten Bogor yang menggambarkan risiko nyata dari penggunaan AJB atas tanah *Letter C* tanpa pengukuran dan sertifikasi

DAFTAR PUSTAKA

- Adistia, M. (2024). *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli*. 6(3). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>
- Amalia Sholikhah, & Sulastriono. (2022). Tanggung Jawab PPAT Penerima Protokol Terhadap Akta PPAT Pemberi Protokol Yang Digugat Di Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor : 34/Pdt.G./2018/PN. Skh). *Jurnal Hukum To-Ra : Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, 8(3), 329–340. <https://doi.org/10.55809/tora.v8i3.162>
- Ayu Dinda Maharani, I., Nyoman Alit Puspadma, I., & Gusti Ketut Sri Astiti, N. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Perayiram Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3). <https://doi.org/10.55637/jkh.4.3.8036.261-267>
- Citasari, M., & Asikin, U. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih. *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, 2(2), 150–174. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/tabj>
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, And Mixed Methods Approaches* (4th ed.). Sage.
- Emha Ainun Rizal. (2022). Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapannya. *Officium Notarium*, 2(2), 354–362.
- Fajar Krismiatri, R. (2022). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018). *Indonesian Notary*, 4(31). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>
- Harahap, Y. (2015). *Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pembangunan*. Pustaka Kartini.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Djambatan.
- Harsono, B. (2019). *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Rajawali Pers.
- HS, S. (2015). *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika.
- HS Salim. (2012). *Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia*. Raja Grafindo Persada.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing.
- Kadek, N. W. S. A. (2024). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik. *Student Research Journal*, 2(4).
- Kharisma, B., Gede, I., & Kurniawan, A. (2022). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 11(2). <https://doi.org/10.24843/JMHU.2022.v11.i02>

- Kilimanjaro, H., Ayu, I. K., & Paramita, P. P. (2025). Kepastian Hukum Kutipan Buku Letter C Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Dinamika*, 31, 11172–11204.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Mertokusumo, S. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty.
- Mertokusumo, S. (2010). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Mira Sintya. (2024). Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.Kn. *Jurnal Bevinding*, 01(10).
- Muchsan. (2003). *Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Keperdataan Masyarakat*. Liberty.
- Muhammad Rafiq Utama. (2024). Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Grondwet*, 3(2), 72–83. <https://doi.org/10.61863/gr.v3i2.43>
- Pelupessy, E., Susi Irianti, Y. D. W., Ketaren, D., Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2024). Penyuluhan Hukum Tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe : Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(12), 29–36. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10800609>
- Prasetyo, M. A. (2023). Urgensi PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Tinjauan Yuridis. *Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 13(2).
- Prodjodikoro, W. (1981). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Balai Pustaka.
- Putri, S., Sarno, O. M., Santoso, B., & Paramita, A. (2021). Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *NOTARIUS*, 14(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802>
- Putu, L. M. A. R. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 6(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jatayu.v6i1.60309>
- Ramadhani, R., & Lubis, U. S. (2021). Opportunities and Challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in Handling Land Cases in the New Normal Era. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 29(1), 1–15. <https://doi.org/10.22219/ljih.v29i1.14042>
- Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. (2021). Litigasi Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Litigasi Amsir*, 9(1).
- Ratnawati, D., Ahdiana, & Lesari, Y. (2023). Akibat Hukum Jual Beli Tanah Letter C Secara Dibawah Tangan Di Desa Depok, Kabupaten Kulon Progo. *Proceeding Legal Symposium*, 6. <https://doi.org/https://doi.org/10.18196/pls.v1i1.105>

- Saskia Adha, E., & Silviana, A. (2024). Keabsahan Akta PPAT yang Memberikan Penomoran Akta Sebelum Melakukan Pengecekan Sertipikat. *NOTARIUS*, 17(2), 1014–1031.
- Shofianingrum, R., & Sudirman, M. (2024). Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. *USM Law*, 7(3). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v7i3.10975>
- Sigit, S. (1997). *Hukum Agraria: Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Rineka Cipta.
- Soekanto, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Sofwan, S. S. M. (2000). *Hukum Tanah Dalam Perspektif Perkembangan*. Liberty.
- Subekti. (2008). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa.
- Sumardjono, M. S. W. (2013). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*. Kompas.
- Sutantio, R., & Oeripkartawinata, I. (1993). *Hukum Acara Perdata dalam Teori Dan Praktik*. Mandar Maju.
- Syanu, Y. C. P. (2021). Autentikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak Dihadapan Pejabat Akta Tanah. *Mimbar Yustitia*, 5(2).
- Utomo, H. I. W. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan PPAT*. Prenada Media.
- Yogiarto, A. T., Arba, & Munandar, A. (2021). Validity of the Sale and Purchase Deed Made by the Land Deed Official (PPAT) after the Seller Dies. *Journal of Law, Policy and Globalization*, 112. <https://doi.org/10.7176/JLPG/112-13>